

수 원 지 방 법 원

판 결

사 건 2018가단9308(본소) 건물철거 및 토지인도

2018가단14119(반소) 소유권이전등기

원고(반소피고) A종회

피고(반소원고) B

소송대리인 공익법무관 김덕현 (소송구조)

변 론 종 결 2019. 4. 2.

판 결 선 고 2019. 6. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 화성시 C 대 344㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 지상 목조스레트지붕 단층 무허가 건물 1동을 철거하고,

나. 위 가.항 기재 토지를 인도하라.

2. 피고(반소원고)의 주위적 및 예비적 반소 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 주위적으로, 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)에게 화성시 C 대 344㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 수원지방법원 화성등기소 1995. 3 . 17. 접수 제13291호 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하고, 이 사건 토지가 피고(반소원고)의 소유임을 확인한다.

예비적으로, 원고는 피고에게 이 사건 토지에 관하여 2014. 11. 12. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1995. 3. 17. 이 사건 토지에 관하여 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호, 실효. 이하 '특별조치법'이라고 한다)에 따라 소유권보존등기를 마쳤다(이하 '이 사건 소유권보존등기'라고 한다).

나. 피고는 1994. 9. 12.경 소외 D로부터 주문 제1의 가.항 기재 무허가 건물(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)을 대금 400만 원에 매수하고, 1994. 11. 12. 매매대금을 모두 지급하여 소유권을 취득한 후 그때부터 현재까지 거주하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 5, 6호증의 각 기재 및 영상, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 대한 판단

위 기초사실에 따르면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 주택을 철거하고 원

고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 항변 및 반소 청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

소외 망 E는 1950년대부터 이 사건 토지의 소유자로서 그 지상에 이 사건 주택을 지어 거주하였다. 1989년경 망 E이 사망한 후 그 상속인들은 이 사건 토지 및 주택을 소외 F에게 매도하였고, F는 1992. 3. 31. D에게 매도하였으며, D는 1994. 9. 12.경 피고에게 매도하였으므로, 이 사건 토지의 소유자는 피고이고, 이 사건 보존등기는 원인 무효로 말소되어야 한다. 설사 그렇지 않다고 하더라도, 피고는 1994. 11. 12.경부터 20년 이상 계속하여 소유의 의사로 평온, 공연하게 이 사건 토지를 점유하였으므로, 2014. 11. 12. 점유취득시효가 완성되었다.

따라서 피고는 원고의 본소 청구에 응할 수 없고, 주위적 반소 청구로 이 사건 보존등기의 말소 및 피고의 소유권 확인을 구하고, 예비적 반소 청구로 2014. 11. 12. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 판단

1) 이 사건 보존등기 무효 주장에 대한 판단

특별조치법에 따라 마쳐진 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 특별조치법에 정한 보증서나 확인서가 허위 또는 위조된 것이라거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라는 입증이 없는 한 그 소유권보존등기나 이전등기의 추정력은 번복되지 않는다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다77352,77369 판결 등 참조).

을 제3, 4, 5호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 더하면, ① 망 E의 자녀가 1978년경 이 사건 토지 지번의 주소지에서 출생한 사실, ② 이 사건 토지에 망 E

의 묘소가 있는 사실, ③ 망 E의 동생 소외 망 G이 망 E 사망 후 이 사건 주택을 매도한 사실, ④ F가 1992. 2. 7. 이 사건 주택을 D에게 대금 350만 원에 매도한 사실을 인정할 수 있고, ⑤ D가 1994. 9. 12. 이 사건 주택을 피고에게 대금 400만 원에 매도한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 한편, 갑 제7호증의 기재, 증인 H, I, J의 각 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 이 사건 소유권보존등기의 근거가 된 특별조치법에 정한 보증서나 확인서가 허위 또는 위조된 것이라거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

가) 이 사건 토지의 구 토지대장에는 소유자가 'K'으로 기재되어 있는바, 이 사건 토지가 당시에는 원고 종중 또는 종중원의 소유였던 것으로 보인다.

나) 이 사건 소유권보존등기의 보증인 H, I는 이 법정에서 '1994. 6.경 보증서를 작성할 당시 원고 종중 사람이 무슨 서류를 가져와 보여주었고(구 토지대장을 의미하는 것으로 보인다) 그 이전에도 K씨네 땅인 것으로 들은 적이 있어 보증서에 도장을 찍어 주었다'는 취지로 진술하였는바, 보증서가 허위라거나 위조된 것이라고 보이지는 않는다.

다) 망 E 사망 후 이 사건 주택을 매도한 망 G의 아들인 J는 이 법정에서 '부친이 이 사건 주택을 매도한 것은 맞으나, 이 사건 토지를 매도한 것은 아니다. 망 E이 토지 소유자는 아니었다. 당시 토지 소유자가 없었던 것으로 알고 있다. 정확히는 모르겠는데, 예전에 국유지였는지, 일본인 소유였는지 그랬던 것으로 들었다'는 취지로 진술하였는바, 망 E이 이 사건 토지의 소유자가 아니었던 것으로 보인다.

라) F와 D 사이의 1992. 2. 7.자 매매계약서, D와 피고 사이의 1994. 9. 12.자 매매계약서(을 제1, 5호증)상 매매의 목적물에 이 사건 토지가 포함되어 있는지 여부가 분명하지 않은바, 피고가 F, D로부터 순차 이 사건 토지를 매수하였다고 보기도 어렵다.

따라서 피고의 이 부분 항변 및 주위적 반소 청구는 모두 이유 없다.

2) 점유취득시효 완성 주장에 대한 판단

피고가 1994. 11. 12.경부터 이 사건 주택에 거주하며 이 사건 토지를 20년 이상 계속 점유한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 한편, 갑 제8호증, 제9호증의 1 내지 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, ① 피고가 1994. 11.경부터 2005. 5.경까지 이 사건 토지의 소유자라고 주장하였던 L에게 1년에 쌀 한가마니를 지료로 납부하였던 사실, ② 피고가 2005. 5.경 이 사건 토지의 소유명의자가 L가 아니라 원고 종중임을 알게 된 후 2005. 5. 24. 및 2005. 6. 13. L에게 '원고 종중이 특별조치법상 등기를 낸 것을 알게 되었는데, 그것이 적법한 것인지 알려달라'는 취지의 내용증명을 보낸 사실, ③ 이후 원고 종중이 2008. 2. 경 및 2008. 3.경 피고에게 3회에 걸쳐 지료의 지급을 요청하였으나 피고가 이를 지급하지 않은 사실을 인정할 수 있는바, 이러한 사실에 따르면, 피고는 이 사건 토지가 타인 소유임을 알고 10년 이상 지료를 지급해 오다가 원고 종중이 특별조치법상 보존등기를 마친 사실을 알고 그 소유권에 의심을 품고 지료를 지급하지 않았던 것으로 보이고, 적어도 이 사건 토지가 자신의 소유라고 생각하지는 않았던 것으로 보이므로, 자주점유의 추정은 깨어졌다고 봄이 타당하다.

따라서 이 점을 지적하는 원고의 재항변은 이유 있고, 피고의 이 부분 항변 및 예비적 반소 청구는 모두 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 주위적 및 예비적 반소 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

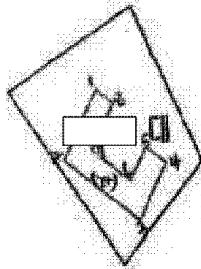
판사 전아람

별지

도면

토지소재

경기도 화성시



현황 표시

범례	명칭
	건물